

中山创新保租房、老旧小区改造和国企运营“三位一体”新模式

# 月湾小区保租房改出满满幸福感

广东建设报讯 记者蒋雯菁、通讯员赵玉娟报道：当前，在将要加快发展保障性租赁住房与“三旧”改造、城市更新等工作有机结合起来的政策鼓励下，中山市住房和城乡建设局（下称中山市住建局）积极探索保障性租赁住房建设与老旧小区改造和市属国企投资运营相结合的“三位一体”新模式，将保障性租赁住房建设和老旧小区改造作为重要民生工程、安居工程紧紧结合在一起，并形成多渠道筹建、多主体供应模式、改造资金政府与社会力量共担机制的创新模式。

## 财政“活水”撬动项目建设 老旧小区变身高品质保租房

东区月湾路老旧小区建于1998年，共有三栋多层住宅，曾作为政府的周转房提供给行政事业单位的干部职工租住，后因市场化需求已逐步转型，按照市场化评估定价租金对外出租。

由于已建成使用近25年，该小区设施设备老旧破损，存在入口大门窄小、小区电力、网络线路布设凌乱、空调安装架、铁门、窗户防盗网生锈严重、整体外观不佳，缺少绿化、室外公共休闲配套等问题。受环境设施老旧影响，月湾小区租赁情况并不理想，租金收入低，整个小区亟需升级改造。

今年年初，月湾老旧小区成功获得了保障性租赁住房中央财政补助资



改造前



改造后

月湾小区项目改造前后对比图

金进行升级改造。中山市住建局统筹城市建设投资管理运营商中山城市建设集团有限公司，召集各部门技术力量就项目勘察设计、优化推进计划迅速开展工作。3月初迅速完成项目立项备案后，倒排工期、统筹项目建设各阶段工作，各专业力量无缝衔接，科学缩短项目建设时间，10月底已基本完成项目建设施工，完成效率居老旧小区改造项目中首位。

在月湾路老旧小区改造过程中，中山市住建局积极做好统筹和技术支持工作，结合国家保障性安居工程要求，出台《中山市城镇老旧小区改造

技术导则》《中山市老旧小区改造工作指引》等体系文件，在设计方案上秉持着“以人为本”的原则来推进项目。聚焦新市民、青年人最关心、最急迫的环境卫生、公共设施、服务功能等基础设施问题，同时，按拎包入住的标准把房间内部同步改造成窗明几亮的美好宜居宜租环境。

## 创新“三位一体”模式 实现经济和社会双重效益

月湾路老旧小区项目改造后，实现了保障性租赁住房整体效果、社会

效应大大超出传统保障房的范畴。

纵观整个小区，篮球场、游乐场等公共基础设施配备更加完善，道路、楼梯间打理得更加干净、整洁，汽车停放有序，私搭乱建等占用公共资源的现象减少，绿化率大大提高，小区环境更加优化美化。

不仅如此，月湾路老旧小区还是中山市加装电梯政策改革后最快实施落地的项目，共加装了2部电梯，实现传统楼梯楼向电梯楼的升级，大大便利了居民生活。

“这个项目改造之后提供了144套22-38平方米的小户型套间，充分考虑新市民、青年人的租住需求，生活设施齐备，实现‘拎包入住’。”中山市住建局相关负责人表示，将保障性租赁住房建设与老旧小区改造有机结合起来，建管并重，由国企承接管理运营，有利于改善小区居民的生活质量，推动居民群众实现“住有所居”。

中山市利用上级财政性补助资金撬动项目建设，充分发挥城建集团国企担当，通过加速项目建设、内循环深度参与项目建设降低项目综合成本等方式解决建设成本高、收益率低的问题，将东区月湾路老旧小区升级改造为保障性租赁住房，改造后焕然一新，为新市民、青年人打造“住得近、住得起、住得好”的高品质社区，既缓解了政府资金压力，又成功解决老旧小区长效管理运营的难题，走出了一条可复制可推广的“三位一体”的新路子。

## 江门中心城区 保障房开放申请

共有486套房，三种房型可供选择

广东建设报讯 记者蒋雯菁、通讯员王如朋报道：记者从江门市住房和城乡建设局获悉，11月7日起，江门中心城区盈泽园小区1-6幢486套保障性租赁住房线上公开配租选房。

据悉，盈泽园项目（1-6幢）位于江门市蓬江区胜利新村65号，共有486套保障性租赁住房，总建筑面积约21470平方米，地下车库建有127个小车停车位和860个摩托车位。该项目位于江门市蓬江区城区中心，城市配套完善，毗邻农林小学、胜利市场、大昌超市、人民医院、东湖公园、一汇广场、地王广场商圈，交通出行方便，生活设施便利。

此次开放申请的486套保障性租赁住房共有三种房型可供选择，一房型（符合1人或夫妻家庭）192套，建筑面积24.6-35.65平方米；二房一厅型（符合2-3人家庭或合租对象）275套，建筑面积44.43-60.9平方米；三房一厅型（符合4人及以上家庭或合租对象）19套，建筑面积61.37-61.43平方米。其中，21套房

源作为青年安居公寓使用，按政策规定配租给符合条件的应届大学生。

按照2022年盈泽园周边同等条件的房屋租金均价20.2元/平方米的标准，盈泽园保障性租赁住房租金标准为：月人均可支配收入10000元以下，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%收取，即14元/平方米计收；月人均可支配收入10000元以上，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%收取，即18元/平方米计收。

根据要求，保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体，只要在所申请的保障性租赁住房项目所在的市、区无自有产权房住房，均可申请保障性租赁住房。符合条件的申请人可通过微信小程序“江门保租房”、江门市住房和城乡建设局微信公众号“江门住建易办事”或访问“江门市保障性租赁住房信息服务平台”申请办理，一站式线上办理资格申请、选房、签订合同等业务。截至目前，江门市已陆续推出1300套保障性租赁住房。

## 珠海鼓励居住户型设计创新

调整住宅阳台半计容面积比例

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市发布了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，提出要优化商品房备案价格及住房信贷政策管理，加快推进装配式建筑发展，加大公积金政策支持，鼓励居住户型设计创新及商业配套建设，并进一步优化项目审批流程，推动建设项目早日分批投入使用，合理调整房地产项目用地开竣工履约规定，进一步深化不动产登记改革，促进全市房地产市场平稳健康发展。

通知明确，对智慧住宅以及低容积率、高绿地率、环保节能和立体生态商品住宅，价格备案无须进行价格比较，按报备价格备案。此外，落实金融管理部门关于调整优化差别化住房信贷政策的通知要求，合理确定首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限。

为加快推进装配式建筑发展，采用装配式建造方式的商品房开发项目在符合商品房预售其他申办条件的前提下，建筑主体工程施工形象进度达到楼栋地上总层数的十分之一时，开发企业可向住房和城乡建设行政主管部门申请办理商品房预售许可。

通知提出加大公积金政策支持包括实施“认房不认贷”公积金配套政策及提高住房公积金贷款额度。在资金流动性控制指标范围内，实施合理的配贷系数，单缴职工贷款最高限额保持不变，双缴职工贷款最高限额调整为90万元。

在鼓励居住户型设计创新及商业配套建设方面，调整住宅阳台半计容面积比例。鼓励住宅项目配置更开敞、舒适的景观阳台，对于尚未办理规划条件核实的住宅项目：每户住宅阳台的半计容面积比例上限由户型水平投影面积的15%提升至20%，阳台进深不超出2.4米的部分按其水平投影面积的一半计算计容建筑面积，满足开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深。住宅沿城市主干路及临城市广场、公共绿地，因规划要求封闭（图纸注明）的阳台，在新建商品房预售面积测算、规划条件核实、房地产测绘、房地产登记确权时，按其水平投影面积一半计算建筑面积。

同时，鼓励适当设置不计算计容建筑面积的飘窗。除承重墙、柱、梁以外，结构净高不超过2.10米且进深不超过0.80米的全采光住宅建筑飘窗不计算计容建筑面积。